

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Altbauwohnung in Pankows grüner Oase - keine  
Provision - sofort Verfügbar**



Objekt-Nr. **OM-318372**

### Wohnung

Verkauf: **254.000 €**

Ansprechpartner:  
Mathias

Gaillardstr. 18  
13187 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1910	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	49,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Altbau aus dem Jahr 1910 und bietet eine Wohnfläche von ca. 49 m<sup>2</sup>. Sie liegt im 3. Obergeschoss eines Hinterhauses, das Teil einer Wohneigentumsgemeinschaft (WEG) ist. Die Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die den Charme eines Altbaus schätzen und gleichzeitig die Möglichkeit sehen, ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

## Ausstattung

Lage im Hinterhaus: Die Wohnung liegt ruhig im Hinterhaus, weit entfernt vom Straßenlärm.

Sanierungsbedarf: Innerhalb der Wohnung besteht Sanierungsbedarf, insbesondere im Badezimmer, in der Küche, bei der Elektrik und den Wänden. Dies bietet Ihnen die Chance, die Räume nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Balkon: Ein Balkon ist vorhanden und bietet einen gemütlichen Rückzugsort im Freien.

Kellerraum: Zur Wohnung gehört ein praktischer Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Keine Makler - Anfragen. Diese werden konsequent abgelehnt! Es handelt sich um Verkauf von Privat - an Privat

## Lage

Lage und Umgebung: Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im beliebten Bezirk Pankow und liegt im Milieuschutzgebiet „Kattegatstraße“. Diese Lage gewährleistet eine hohe Lebensqualität durch den Schutz der gewachsenen Nachbarschaftsstrukturen.

Verkehrsanbindung: Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und andere Bezirke Berlins.

Diese Wohnung bietet Ihnen die Möglichkeit, in einer der begehrtesten Wohngegenden Berlins zu leben und gleichzeitig Ihre Wohnträume durch eine umfassende Renovierung zu verwirklichen. Zögern Sie nicht, sich dieses Potenzial anzusehen und Ihr neues Zuhause zu gestalten.

Die Wohnung befindet sich in der Gaillardstraße 18 im charmanten Berliner Bezirk Pankow, genauer gesagt im Ortsteil Niederschönhausen. Diese Lage bietet eine ideale Mischung aus städtischem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre.

Umgebung und Infrastruktur: Die Gaillardstraße ist eine ruhige Seitenstraße, die von grünen Bäumen gesäumt ist und ein angenehmes Wohnklima bietet. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Altbauten und modernen Wohnanlagen. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Boutiquen, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch Wochenmärkte und kleine Cafés tragen zum charmanten Flair der Umgebung bei.

Öffentlicher Nahverkehr: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächstgelegene Tram- und Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung zur S- und U-Bahn. So erreicht man in kürzester Zeit das Berliner Stadtzentrum und andere wichtige Knotenpunkte der Stadt.

Freizeit und Erholung: Für Erholung und Freizeitgestaltung gibt es zahlreiche Parks und Grünflächen in der Umgebung. Besonders hervorzuheben ist der nahegelegene Schlosspark

Niederschönhausen, der zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einlädt. Auch der Bürgerpark Pankow ist ein beliebtes Ziel für Naturfreunde und Familien.

**Bildung und Kultur:** Der Bezirk Pankow ist bekannt für sein vielfältiges kulturelles Angebot und seine hervorragende Bildungsinfrastruktur. In der Umgebung der Gaillardstraße finden sich zahlreiche Kindergärten, Schulen und Weiterbildungseinrichtungen. Zudem bieten Kultureinrichtungen wie das Kulturhaus Pankow ein abwechslungsreiches Programm für Jung und Alt.

**Fazit:** Die Wohnung in der Gaillardstraße 18 besticht durch ihre ruhige und zugleich zentrale Lage im grünen Pankow. Sie bietet eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung, eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung sowie eine vielfältige Infrastruktur, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige ideale Bedingungen schafft.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	131,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

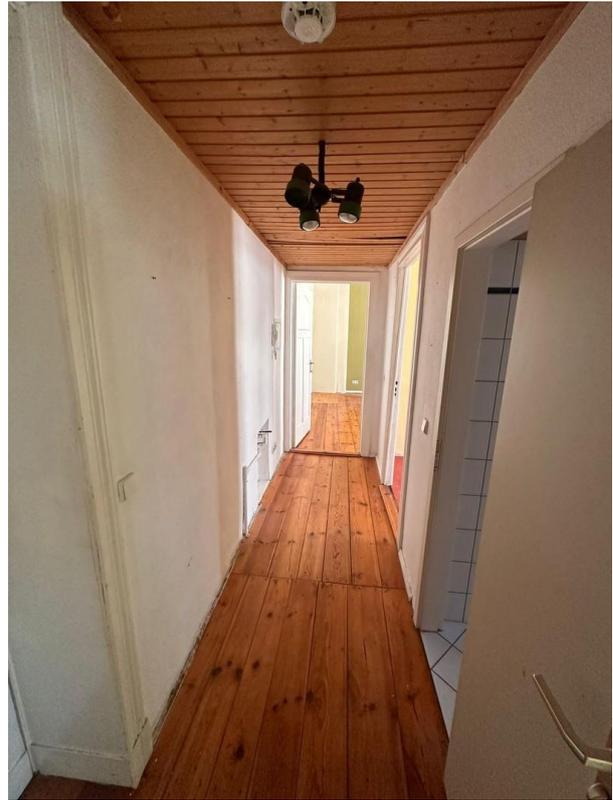


Hinterhaus

# Exposé - Galerie



Haustür



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Balkon

# Exposé - Galerie



Blick Balkon

# Exposé - Grundrisse

